

ПРОВЕРКА СТАНДАРТОВ МАЙ — ФИНАЛЬНЫЙ МЕСЯЦ ОТКРЫТОГО МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ СТАНДАРТНОГО ЖИЛЬЯ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РОССИИ. ОЗНАКОМИТЬСЯ С ПРОЕКТАМИ ПОБЕДИТЕЛЕЙ И ПООБЩАТЬСЯ С НИМИ МОЖНО В КАЛИНИНГРАДЕ НА ФОРУМЕ «СРЕДА ДЛЯ ЖИЗНИ». НЕСМОТРИ НА ТО ЧТО КОНКУРС УЖЕ ЗАВЕРШЕН, РАЗРАБОТКА СТАНДАРТОВ ЖИЛЬЯ ВСЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ. НАТАЛИЯ СЕМЕНОВА

КОНКУРСНЫМ ПУТЕМ Когда застройщик ставит перед архитектором задачу спроектировать новый жилой комплекс, он, как правило, уже имеет четко просчитанную экономику строительства, понимает, какая примерно квартирография оптимальна для данного местоположения, какая инфраструктура и благоустройство территории будут востребованы будущими покупателями. И зачастую даже имеет представление о стилевом решении объекта. Казалось бы, если задача разработать новую типологию жилья ставится в масштабах всего государства, последовательность действий должна быть примерно той же, даже еще более строгой с учетом дальнейшего применения решений по всей территории России. То есть сначала должны появиться новые параметры жилых домов и кварталов, облеченные в форму нормативных документов (сводов правил, ГОСТов и СанПиНов), а затем возникнут конкретные проекты, учитывающие новые нормативы. Однако при разработке стандартного жилья пошли другим путем: завершившийся в первой декаде мая открытый международный конкурс архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки явился предшественником появления новых нормативов, а не наоборот. А дело вот в чем.

Задача сделать жилье более привлекательным была сформулирована президентом России еще в 2016 году. Под привлекательностью понимались как ценовая доступность, так и удобство. Чуть позднее за такой недвижимостью закрепился специальный термин «стандартное жилье». Его предложил Игорь Шувалов, и. о. первого вице-премьера РФ. Приступая к реализации этой цели, Минстрой России и ДОМ.РФ занялись детальным изучением мирового опыта: анализировали актуальные в разных странах принципы жилой застройки, планировочные решения и так далее. В результате был выработан ряд параметров, которые могли бы лечь в основу будущих стандартов. Но в этот момент было решено сделать перерыв и объявить архитектурный конкурс. По словам генерального директора ДОМ.РФ Александра Плутника, цель состояла в том, чтобы исключить ошибки, из-за которых пришлось бы пересматривать нормы. Для этого требовалось заранее их протестировать если не на реальных домах, то хотя бы на детально проработанных проектах. А удобнее всего это сделать, устроив мозговой штурм, то есть международный конкурс, в котором могло бы принять участие множество архитектурных бюро с разным опытом, разным подходом к проектированию и разным видением жилья будущего. Такой конкурс был объявлен в октябре 2017 года.

ЗАПРОС НА НОВЫЙ РАЗМЕР Конкурсантам было предложено протестировать разные параметры жилья. Часть из них касалась габаритов будущих



ПРЕДЛОЖЕНИЕ КОМПАНИИ «ЭШЕР» ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ СРЕДНЕЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ ПОЛУЧИЛО ОДОБРЕНИЕ НА КОНКУРСЕ АРХИТЕКТУРНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

домов и планировок квартир. Скажем, площадь квартиры-студии должна была составлять 20 кв. м, полноценной однокомнатной квартиры, в которой кухня является отдельным помещением, — 40 кв. м, и далее с шагом 20 кв. м до четырехкомнатных квартир площадью 100 кв. м. Это больше, чем в некоторых нынешних проектах массовой застройки, но это те размеры, которые предпочли бы покупатели. А их желания определить трудно: ДОМ.РФ регулярно анализирует объемы выдаваемых ипотечных кредитов. С ними, по словам Александра Плутника, ситуация следующая. Два года назад средний размер кредита составлял 1,4 млн руб., а сейчас — 1,7–1,8 млн руб. Поскольку цены на жилье за этот период практически не росли, выходит, что покупать ста-

ли более просторные квартиры. И это устойчивый тренд, который логично учесть и в новых стандартах.

Проекты делились на три группы: малоэтажные (частные домовладения, таунхаусы и невысокие многоквартирные дома) до 4 этажей, среднеэтажные до 7 этажей и классический для большинства городов вариант 5–9 этажей, допускающий небольшое количество башен не выше 18 этажей (центральная модель). Отдельная категория требований касалась инфраструктурных особенностей. Например, количество машино-мест для проектов разных типов должно было составлять от 150 до 375 на 1 тыс. жителей. При этом объекты социальной инфраструктуры (образовательные учреждения, магазины, службы быта и проч.) должны были располагаться в пределах небольшого квартала площадью 0,6–4 га. И, наконец, особый параметр — цена вопроса: перед участниками была поставлена задача сделать жилье доступным.

В ОБЩЕМ И В ДЕТАЛЯХ На первом этапе конкурса, который завершился в феврале нынешнего года, требовалось спроектировать квартал, проработать генеральный план и квартирографию, но без детализировок. Впрочем, целью было получить не готовые решения, а как можно больше вариантов, охватив максимальное число архитекторов. Так и произошло: испытать свои силы в визуализации будущих российских стандартов изъявили желание 177 российских и 122 иностранных участника из 39 стран. Из представленных на конкурс работ по итогам первого тура было выбрано 20 проектов. И их уже нужно было проработать детально.

Как рассказали в КБ «Стрелка» (оператор конкурса), техническое задание второго этапа в большей степени касалось внутренних элементов дома и состояло из двух частей. Первая — общая для всех, в которой, например, делался акцент на обязательный учет российского климата или, скажем, на более удачное деление пространства квартиры. К слову, некоторые из финалистов об этом подумали еще на первом этапе конкурса. Так, в бюро Артема Еремеева, чей проект дошел до финала, решили, что детские должны быть больше, чем спальни родителей, потому что дети проводят в своих комнатах больше времени, чем взрослые. А, например, проект другого финалиста, Александра Кочалова, не просто учитывает российский климат, но и позволяет подстраиваться под особенности конкретного региона.

Вторая часть технического задания — это индивидуальные рекомендации авторам проектов: члены жюри указали каждому на допущенные им ошибки. Как говорит Игорь Шувалов, делать городское пространство комфортным в современном понимании архитекторы уже научились, а вот делать его доступным пока получается не очень.

На втором этапе конкурса, в отличие от первого, архитекторы работали уже не бесплатно: на доработку каждого из отобранных проектов было выделено по 1 млн руб. Но это еще не все: победителей второго этапа ждут денежные награды. Премии за первые места — 2 млн руб., за вторые — 1,5 млн руб., за третьи — 1 млн руб. Победители определяются уже совсем скоро: доработанные проекты участники конкурса сдали еще в апреле. И хотя финальное решение еще не объявлено, одна из целей конкурса уже достигнута: тестируемые параметры признаны удачными. По словам и. о. министра строительства и ЖКХ РФ Михаила Меня, работа по включению именно этих характеристик в новые стандарты жилья уже идет, причем проекты-победители не останутся на бумаге: их включают в реестр проектов повторного применения, и через некоторое время, возможно, они будут реализованы и станут жилыми кварталами. ■

«ЧЕМ БОЛЬШЕ ВЫБОР, ТЕМ ЛУЧШЕ»

ЭЛЛИОТ ЭЙЗЕНБЕРГ, доктор экономических наук, эксперт по рынку недвижимости:



Для повышения стандартов жилья потребуются длительное время — это очевидно, поскольку требования горожан непрерывно меняются. Один из важных аспектов этого — совершенствование норм, касающихся охраны здоровья и безопасности. Однако вряд ли следует ужесточать нормы и правила в отношении размеров жилья и его внешнего вида — строители должны иметь возможность самостоятельно принимать такого рода решения.

Я уверен, что важно стремиться к разнообразию в жилищном строительстве. Люди имеют разный уровень доходов, ему соответствует и уровень оплаты жилья, так что чем больше выбор, тем лучше. Это касается всего

мира, в том числе России. Кстати, разрабатываемые в России стандарты жилой застройки могут отвечать тем требованиям, которые уже существуют в разных странах мира.

При этом в каждом государстве свои стандарты, однако правила в этой сфере должны быть максимально схожи в разных странах, поскольку это поощряет конкуренцию и сдерживает рост цен. И застройщики, и власти, разрабатывающие правила, должны понимать, что граждане, которые являются заказчиками обновления, должны выиграть от обновления стандартов жилищного строительства. Такие нормы могут действовать в течение многих лет. Руководствуясь стандартами и нормами охраны здоровья и безопасности, мы будем избавлены от необходимости постоянно пересматривать строительные нормы и правила.

БОЛЬШАЯ РОССИЯ И ЕЕ ГОРОДА

В современной России мы сталкиваемся с разными типами городской среды. В исследовании о развитии городских территорий в РФ, проведенном ДОМ.РФ и КБ «Стрелка» в 2017 году, на основе выявленных повседневных сценариев жизни пользователей были сформированы четыре укрупненных типа городской среды: индивидуальная, историческая, микрорайонная и современная многоэтажная. Параметрам «компактности» при этом отвечает лишь часть исторической застройки. Так, при индивидуальном типе городской среды коэффициент плотности застройки составляет лишь 0,1–0,4 при довольно маленьком размере жилых кварталов — 1–4 га. Самое важное: в этом типе городской среды практически отсутствуют общественные функции (0–1,5 объекта/га), доля объектов социальной инфраструктуры — 2%, коммерческой инфраструктуры — 5% от общей площади застройки. При этом типы городской среды с самыми высокими показателями плотности застройки — микрорайонная (1,0–1,3) и современная многоэтажная (до 2,3) — также не могут похвастаться высокой функциональной насыщенностью (2–4 объекта/га и 3–5 объектов/га соответственно), из-за чего жители все равно вынуждены преодолевать большие расстояния, чтобы добраться до места работы или получить необходимые услуги.